

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0168336

הרחבת בניין קיים+ תוספת של שתי קומות בשכ' בית חנינא- ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
10-01-2016  
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הוציאה  
ביום 10.1.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : הרחבת בניין קיים+ תוספת של שתי קומות בשכ' בית חנינא- ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצת בשכונת בית חנינא בתחום התכנית המאושרת במ/3458 צפון ירושלים על שטח בסך 1851 מ"ר,

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת במ/3458 הם :

1- אזור מסחרי מיוחד.

2- דרך מאושרת.

התכנית מציעה הגדלת אחוזי בניה עד ל- 250% מירבי ע"פ תכנית המתאר ומדיניות התיכנון באזור בית חנינא.

מצב בניין קיים :

בתחום התכנית קיים בניין מאושר ע"פ היתר מס' 02/453, בן 4 קומות, בקומת קרקע קיימת חניה תת קרקעית בחזית המזרחית, ובחזית המערבית קיימת חזית של מסחר, בקומת הכניסה מהכביש הצפוני בתכנית קומה של מסחר, ומעליה שתי קומות של מגורים ומשרדים, סה"כ 4 יח"ד.

מצב בניין מוצע :

התכנית מציעה הרחבת הבניין הקיים מהצד המזרחי, ההרחבה תכלול 4 קומות מעל 4 קומות חניה תת

קרקעיות, סה"כ 5 יח"ד.

ומציעה תוספת של שתי קומות מעל הבניין הקיים לשם יצירת 4 יח"ד נוספות, סה"כ 8 יח"ד בבניין הקיים מוצעות ומאושרות.

סה"כ יח"ד בתכנית 13 יח"ד.

יורש שטח לצרכי ציבור בקומה א' בגודל של 80 מ"ר ( עיקרי+ שירות).

הקרקע היא בבעלות של המגשים .

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית  
 הרחבת בניין קיים+ תוספת של שתי קומות בשכ' בית  
 חניגא- ירושלים

מספר התכנית 101-0168336

1.2 שטח התכנית 1.851 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221700 קואורדינאטה X

638100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בית חנינא החדשה		

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק	4	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15. תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות.	כפיפות	תמא/ 15
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את בתכנית מס' 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 א, הוראות תכנית מק/ 5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 א ✓
11/01/1998	1269	4605	תכנית זו מבטלת את תכנית במ/ 3458 א.	ביטול	במ/ 3458 א ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל חיימן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			ישראל חיימן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	05/02/2015	ישראל חיימן		05/02/2015	מחייב לעניין: קווי בניין, גובה ומסי קומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		11/01/2015	מואייד קואסמי		11/01/2015	גליון 1:	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסף נבלסי			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6285095	02-6285095	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף נבלסי			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6285095	02-6285095	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	יוסף נבלסי			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6285095	02-6285095	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל חיימן	84983		ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetz@gmail.com
	עורך ראשי	מואייד קואסמי	31763		ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetz@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502	02-5838502	zd5838502@g mail.com



משרד  
הנדסה



משרד  
הנדסה



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הרחבת בניין קיים, ותוספת שתי קומות על בניין קיים לצורך הוספת שטחי מסחר ומגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2- קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבות.
- 3- קביעת שטחי בניה המירביים שבתחום התכנית.
- 4- קביעת הוראות עבור שטח לצרכי ציבור בקומה השניה וקביעת הוראות להקמתו.
- 5- קביעת קוי בנין חדשים.
- 6- קביעת בניין בן 5 קומות מעל 4 קומות חניה תת קרקעיות.
- 7- תוספת של 6 יח"ד, קביעת מסי יח"ד ל- 13 יח"ד.
- 8- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 9- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 10- קביעת שימושים עבור משרדים בבניין.
- 11- קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות, מדרגות להריסה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.851

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	68		+68		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
ע"פ המאושר לפי תב"ע מס' במ/ 3458 /א.	13		+9	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ע"פ המאושר לפי תב"ע מס' במ/ 3458 /א.	1,392		+692	700	מ"ר	מגורים (מ"ר)
ע"פ המאושר לפי תב"ע מס' במ/ 3458 /א.	254		+4	250	מ"ר	מסחר (מ"ר)
ע"פ המאושר לפי תב"ע מס' במ/ 3458 /א.	579		+279	300	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מגורים מסחר ותעסוקה	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	1,042	56.29
דרך מאושרת	809	43.71
סה"כ	1,851	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	807.73	43.64
מגורים מסחר ותעסוקה	1,043.08	56.36

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,850.81	סה"כ



#### 4. יעודי קרקע ושימושים

	<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
		דרך
	<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>א</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית</p>		
	<b>4.2</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
	<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
		1. מגורים.
		2. משרדים.
		3. מסחר.
		4. רווחה וקהילה.
	<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>א</b></p> <p>א. הרחבת הבניין הקיים ותוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים, לשם יצירת בניין בן 5 קומות מעל 4 קומות חניה תת קרקעיות.</p> <p>ב. הפרשת שטח לצורכי ציבור בקומה א' בבניה החדשה במפלס (+5.81).</p> <p>ג. שטח הבניה המירבי לשימוש הציבורי לא יפחת מ- 80 מ"ר (שירות ועיקרי).</p> <p>ד. השטח הציבורי כאמור יבנה במלואו ושלמותו לרבות מעטפת הבניה הכללת ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, קירות, בידוד טרמי וחיבור לתשתיות, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין. התכנון השטח הציבורי כאמור, והקמתו יהא בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנות המקובלים בעיריית ירושלים. ולסטנדרט בניה לא יפחת מסטנדרט הבניה של פיו יבנה שאר הבניין.</p> <p>ו. לא יינתן טופס 4/א תעודת גמר כל שהיא לבניין, אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי כאמור, להנחת עיריית ירושלים.</p> <p>ז. החזיתות המערבית והצפונית הן חזיתות עם חזית מסחרית הפונה לדרך רמאללה, סה"כ 13 יחיד קיימות ומוצעות.</p> <p>כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>ד. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט, קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלאות מתחת לקרקע.</p>		
	<b>ב</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
<p>א. השטח המסומן בנספח בינוי (נספח מס' 1) בצבע כתום ומסומן בכיתוב (הפרשת שטח לצרכי</p>		

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>הציבור) ומצוי בקומה א' בבניה החדשה במפלס (+5.81) ישמש כרווחה וקהילה.                      ב. השטח הזה גם מיועד להפקעה ויחולו הוראות סעיף 6.1 להלן.                      ג. לא יותר שינוי שימוש בשטח זה וסטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                      ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.                      ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.                      ד. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור נגישות מתו"ס+ שרות לתכנית..                      ה. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת תברואה כדי לסמן מיקום וגודל מתקן אשפה.                      5. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת כיבוי אש.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.                      2. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.                      3. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p>
ה	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.                      2. הגובה המרבי לבנייה לרבות אנטנות טלויזיה, רדיו טלפונים וכד' לא יחרגו מן הקבוע בהגבלות הבנייה ( והינו +811 מ' מעל פני הים) בגין בטיחות טיסה.</p>
ו	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"ל"ח : 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p>

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
ח	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b>                      בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p><b>הריסות ופינויים</b>                      הגדרות והבנייה המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
י	<p><b>סטיה ניכרת</b>                      א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                      ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
יא	<p><b>זיקת הנאה</b>                      השטח המסומן בנספח בינוי כקולנדה הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי ויחלו עליו ההנחיות הבאות:                      א. שטח זה יפותח כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי על ידי מגישי הבקשה להיתר ובהתאם להוראות עיריית ירושלים וכתנאי בלתי נפרד מביצוע הבניה.                      ב. אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש.                      ג. מודגש בזאת כי במידה ורישום הקרקע לא יסתיים עד לקבלת היתר מכח תכנית זו, וזאת משום שהקרקע בהליכי הסדר, יוכל יזם התכנית לרשום הערת הזהרה אצל פקיד ההסדר בכפוף להגשת כתב התחייבות בהתאם לנדרישות הוועדה המקומית</p>
יב	<p><b>שילוט וסימון</b>                      כל בקשה להיתר תכלול פרטים המתארים את מיקום השילוט המסחרי, מידותיו, אופיו, ופרטי הביצוע בכפוף להוראות שלהלן.                      א. בחזית הקולנדה תותר הקמת שילוט מסחרי בפתחים שבין עמודיה בהתאם לחוק חזר ירושלים, שילוט, התש"מ-1980. לא תותר חריגת השילוט ממסגרת הקולנדה.                      ב. בחזית חלונות הרואה של החנויות יותר שילוט מסחרי בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלון הרואה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת 4						מעל הכניסה הקובעת 5	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2)	(2)	4	5	18.3 (1)	12.8	13	37	220.25	2295	685	0	218	1392	1042	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
							17.22	102.59	1069	687	0	128	254	1042	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
							16.3	127.35	1327	683	0	65	579	1042		תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
							7.32	7.32	80			12	68	1042	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
						13	63	458.87	4771	2055		423	2293	1042		>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)			
		1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
			<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר מעקי תיקני וחדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבנוי..

(2) לפי המסומן בתשריט..



## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה : 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	<p>6.1</p>
<p><b>6.2 חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	<p>6.2</p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p>6.3</p>
<p><b>6.4 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.4</p>
<p><b>6.5 חוות דעת סביבתית</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	<p>6.5</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהנף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי להיתר בניה.	תיאום תכנון השטח הציבורי עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	תנאי לטופס אכלוס.	השלמת הקמת השטח הציבורי להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן מימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יוסף נבלסי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יוזם	שם: יוסף נבלסי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יוסף נבלסי שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: ישראל חיימן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חיימן ישראל חתימת אדריכל עולם מ.ר. 94983
עורך התכנית	שם: מואייד קואסמי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: מואייד קואסמי אדריכלות מס' רישום 36713

